



Varenweg 20 te Hierden

Vraagprijs € 650.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Varenweg 20 te Hierden

Vraagprijs € 650.000,- k.k.

Dit is je kans!

Wonen in een vrijstaande woning op een riante kavel.

Te koop wordt aangeboden een eenvoudig uitgevoerde vrijstaande woning met bijgebouwen op een riant perceel van maar liefst 1.796 m². De ligging aan een karakteristieke bomenrijke weg op het randje van het buitengebied is bijzonder aantrekkelijk.

Bij dit huis zijn er diverse mogelijkheden waaruit je mag kiezen. Wil je de bestaande woning moderniseren? Dat kan natuurlijk prima want met 134 m² woonoppervlak is er genoeg ruimte. De indeling is bovendien ook levensloopbestendig. Of ga je voor nieuwbouw? Het bestemmingsplan heeft ruime bebouwingsmogelijkheden waardoor je geheel naar jouw wens de woning kan ontwerpen.

Eén ding is zeker; zodra de werkzaamheden gereed zijn woon je op een heerlijk rustige stek in een geheel naar jouw smaak ingedeelde woning. Keuken, badkamer en de indeling is helemaal zoals jij het wilt.

Het genieten kan beginnen. Weilanden en het Hierdense strandje zijn vlakbij en ook de aantrekkelijke plaats Harderwijk is in de nabijheid gelegen.

Grijp nu je kans om heerlijk te wonen op deze toplocatie!

INDELING

Begane grond: Entree, kelderkast, toilet, keuken, woonkamer, bijkeuken, 2 slaapkamers, overkapping.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Vliering.

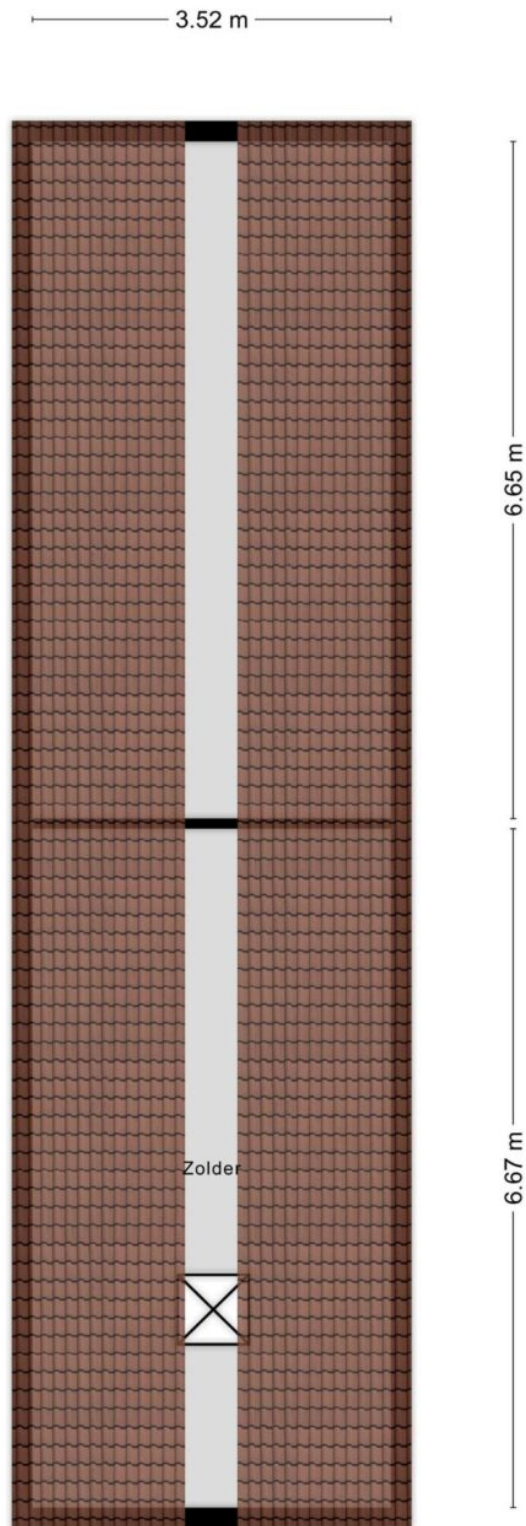
Aanvaarding: in overleg.



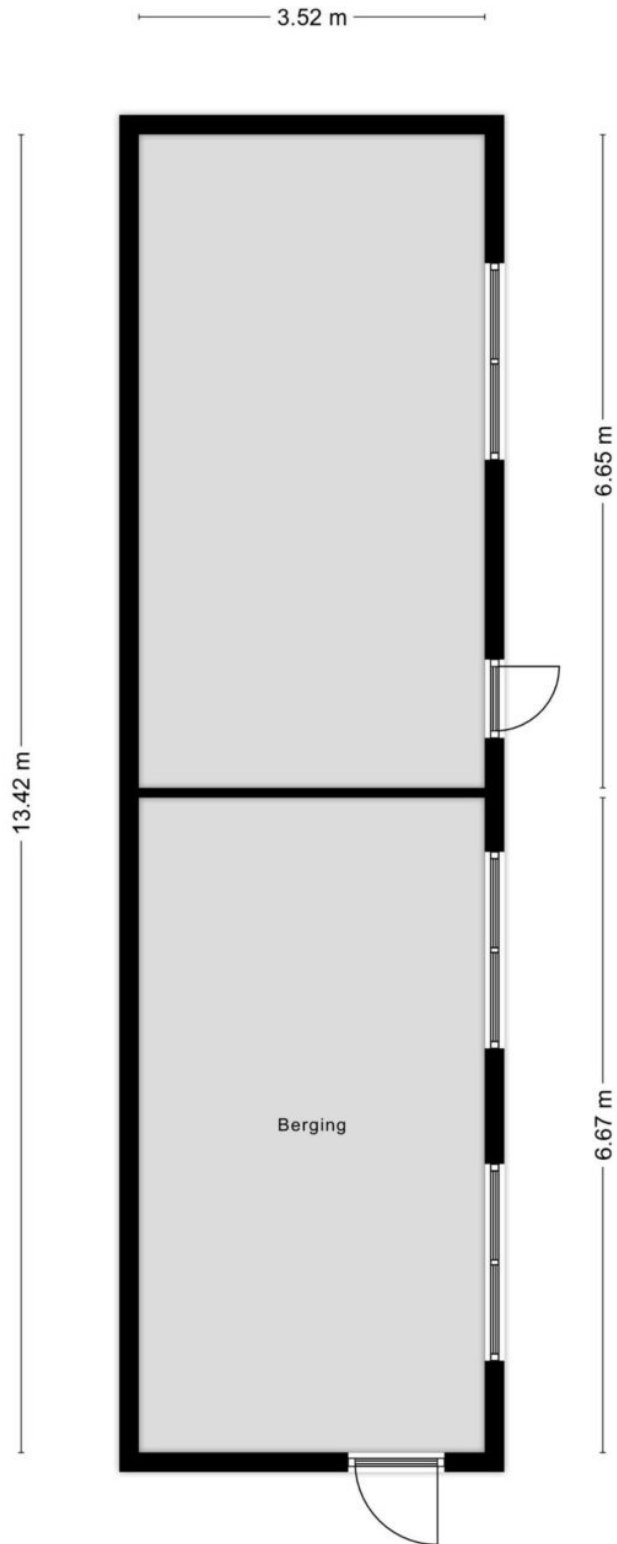
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



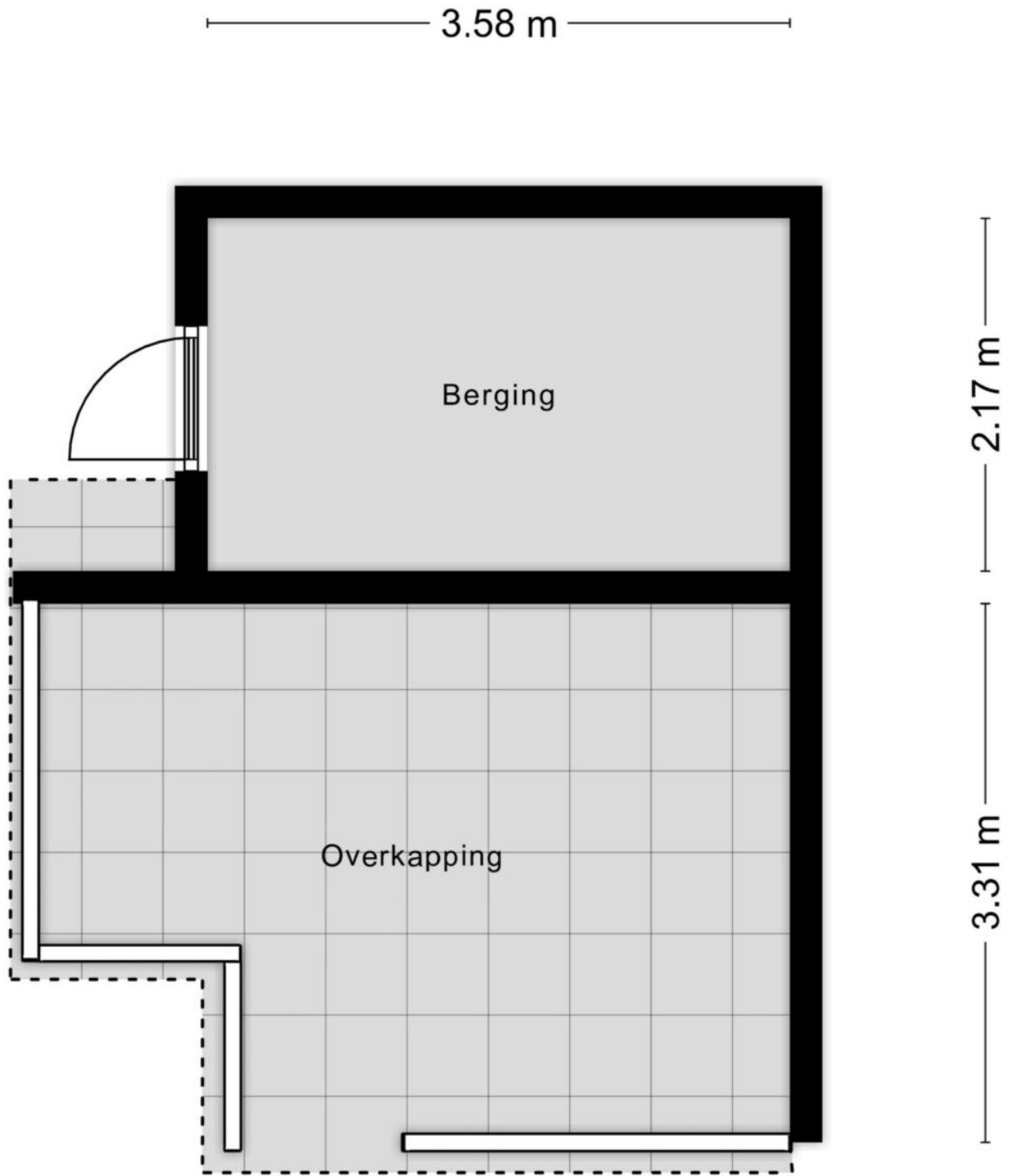
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



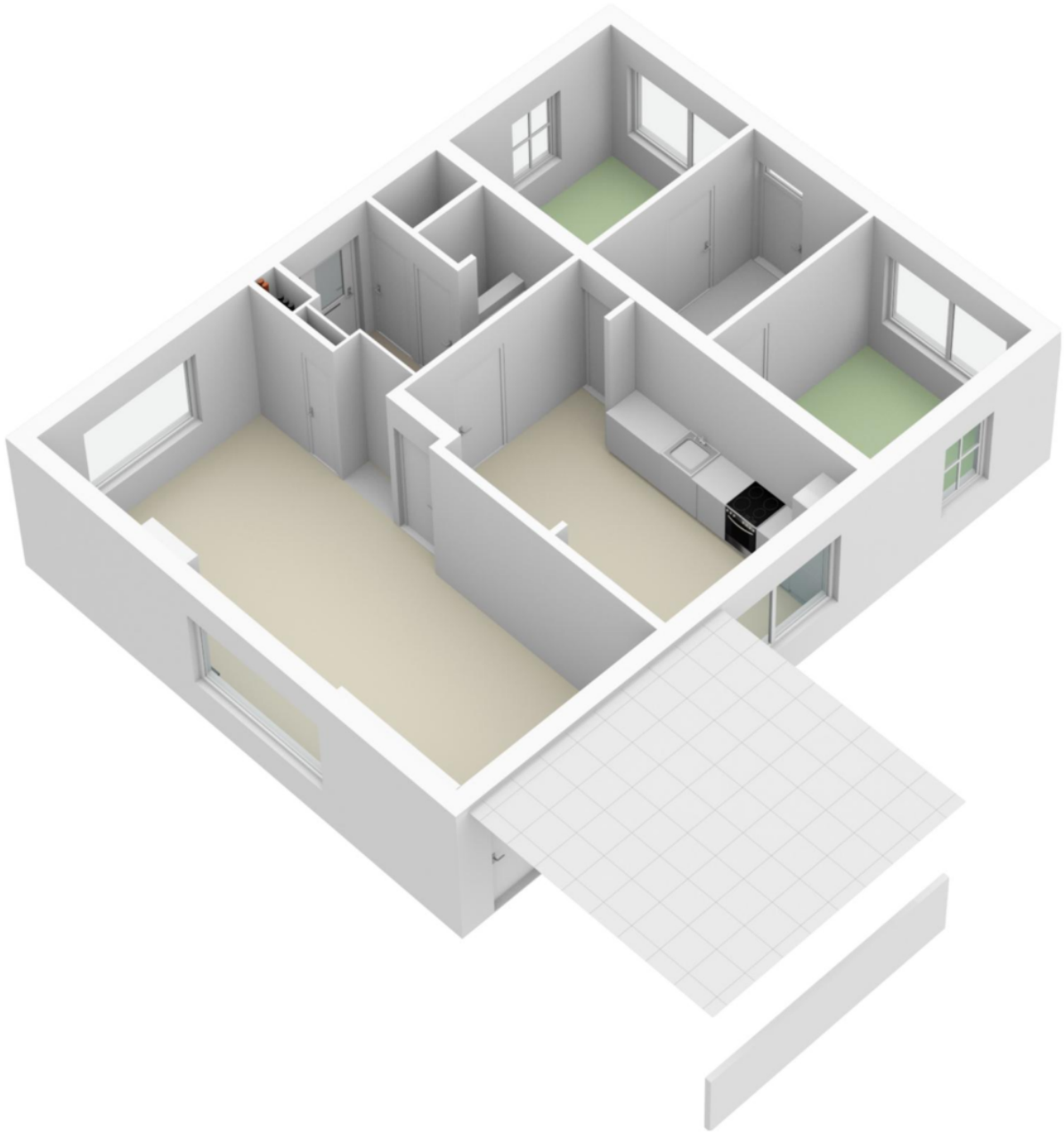
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

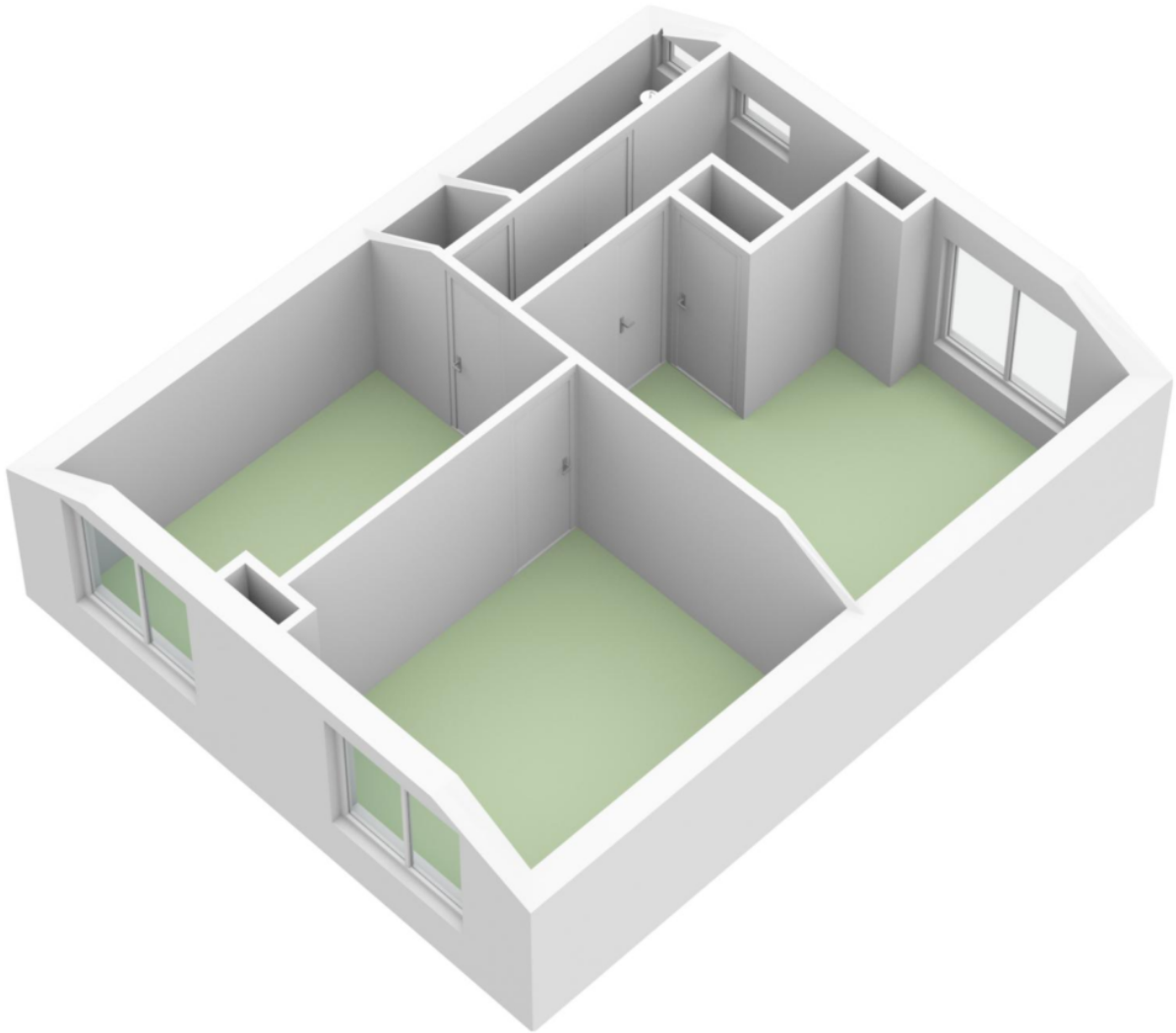


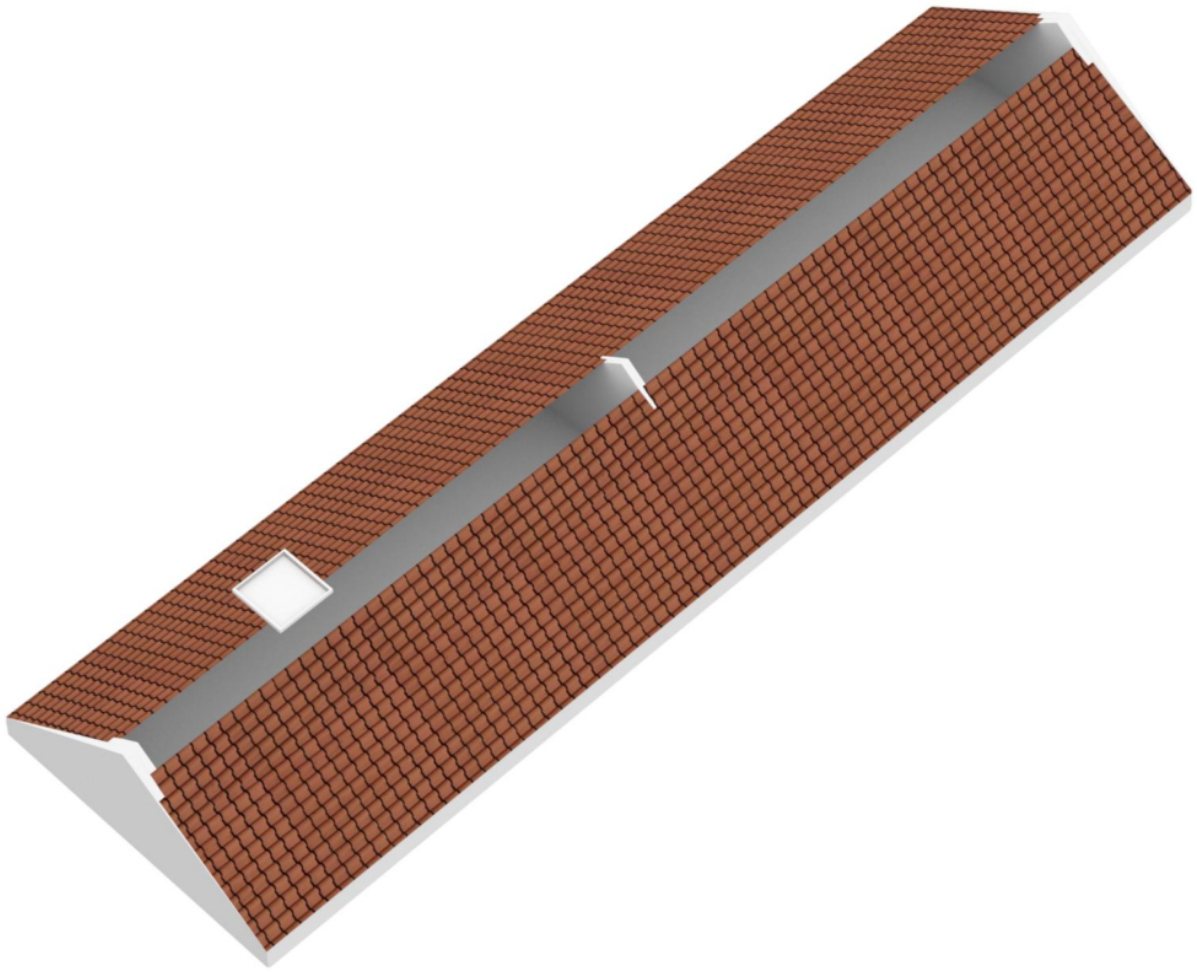
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

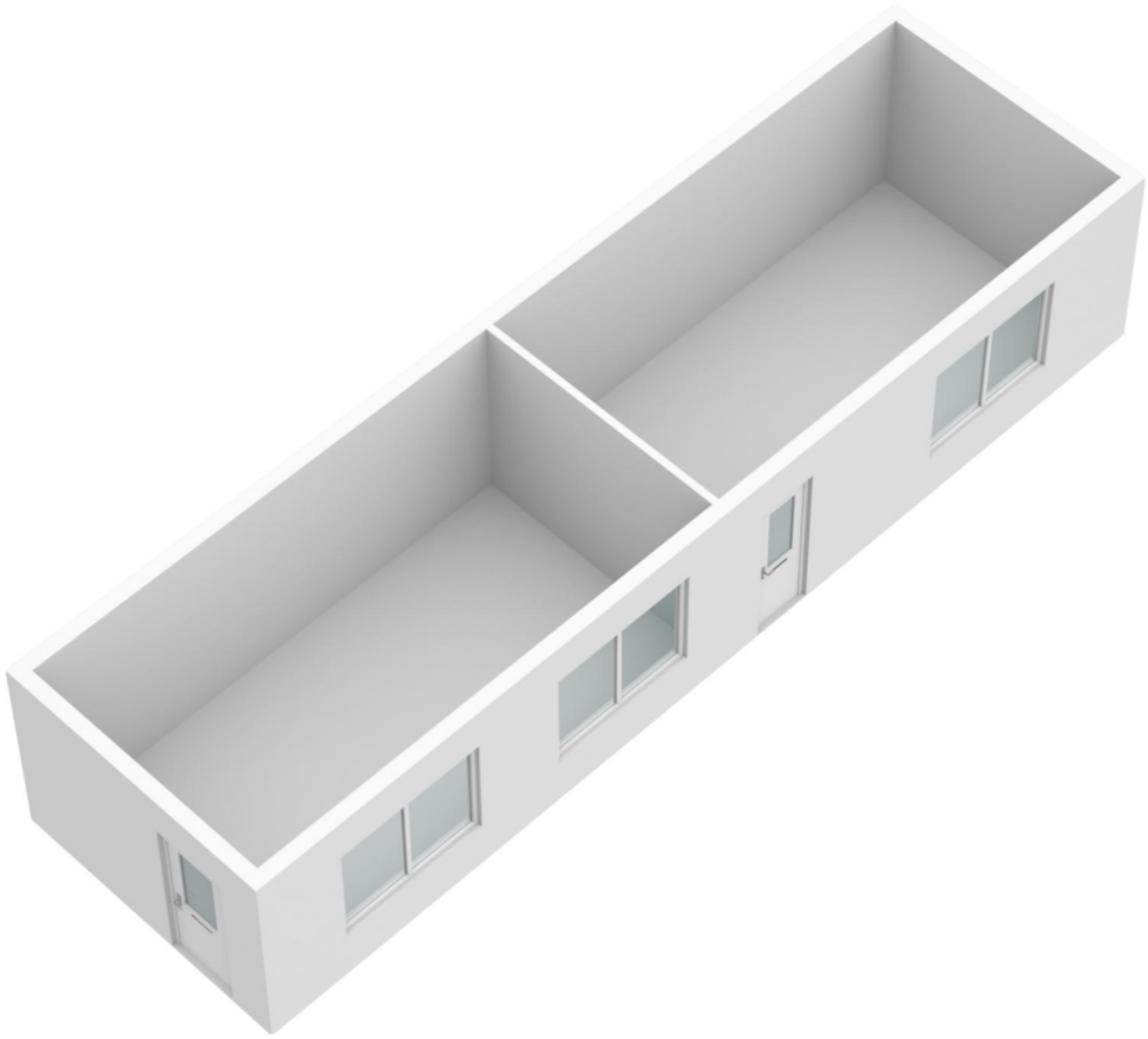


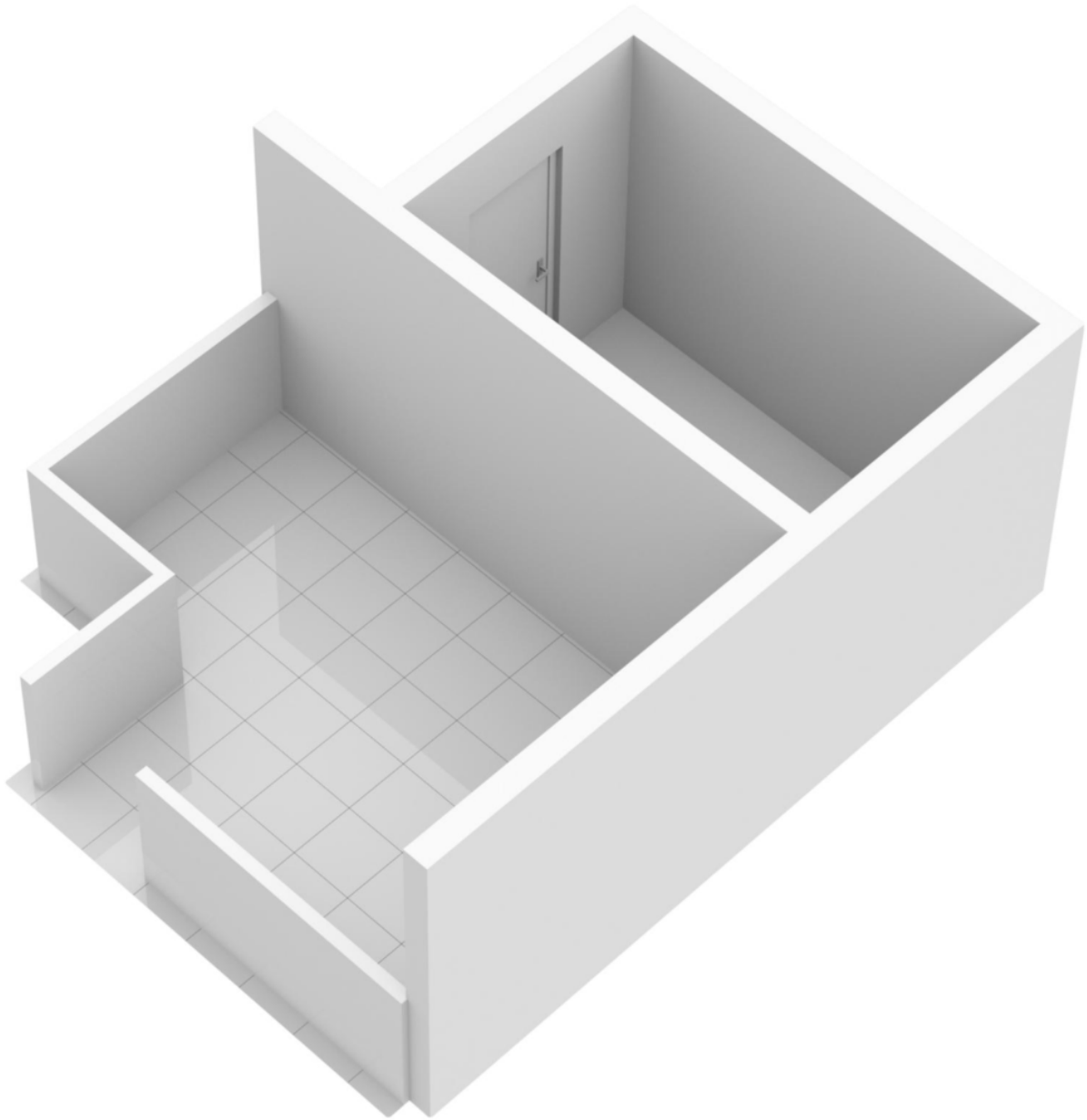
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl











































Lijst van zaken behorend bij: Varenweg 20 te Hierden

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				
Buitenverlichting	X				
Berging / los tuinhuisje	X				
Vlaggenmasthouder	X				
Voet droogmolen				X	
Antenne / schotel				X	
Brievenbus	X				
(Voordeur)bel	X				
Veiligheidssloten				X	
Alarminstallatie				X	
Rookmelders	X				
Rolluiken / zonwering buiten				X	
Zonwering binnen (luxaflex / lamellen)				X	
Gordijnrails	X				
Gordijnen	X				
Vitrages	X				
Rolgordijnen				X	
Horren / hordeuren				X	
Vloerbedekking	X				
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen				X	
Zonnepanelen				X	
C.V.-ketel met toebehoren		X	X		Is huur, kan worden overgenomen of wordt weggehaald.
(Klok)thermostaat		X	X		Is huur, kan worden overgenomen of wordt weggehaald.
Nadere informatie					

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Open haard met toebehoren				X	
Losse kachels				X	
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
- Kookplaat	X				
- Afzuigkap	X				
- Koelkast	X				
- Vriezer				X	
- Oven	X				
- Vaatwasser	X				
- Magnetron				X	
Inbouwverlichting (spotjes)				X	
Opbouwverlichting (losse lampen)	X				
Inbouwkasten	X				
Legplanken	X				
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)				X	
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					

Informatielijst behorende bij: Varenweg 20 te Hierden

1. Bouwkundige zaken / onderhoud		
1.1	Welke zichtbare en/of onzichtbare gebreken (zowel klein als groot) zijn u bekend? → Onder andere houtrot, lekkage, houtworm, problemen met vloeren of dak.	Platte dak is niet helemaal droog.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Nee.
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	Regulier onderhoud. - Kozijnen - Voegwerk - Dakgoten - Het platte dak
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1963.
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	± 1975/1980.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: hout/beton Buitengevels: steen Dak: pannen/dakleer
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Hout, schuur heeft spouw.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Elektra en water.
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee.
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: nee Spouw: nee Dak: nee Dubbel glas: nee
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel G, geldig tot 07-09-2033.
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	± 1975/1980.
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	Voorzijde 2021 en achterzijde 1975.

1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	Niet bekend
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	In de keuken.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Ja.
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Lang geleden.

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels cv-ketel.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Intergas Bouwjaar: 2019
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	Niet bekend.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels cv-ketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Nee.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	3 groepen.
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Nee.
2.9	Is er ook een aardlekschakelaar?	Ja.
2.10	Is er een glasvezelaansluiting aanwezig?	Ja.
2.11	Zijn er gebreken of bijzonderheden te melden over de technische installaties? → Bedrading, leidingwerk, riolering, c.v., enz.	Niet bekend.

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	Jaren 90.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	Jaren 90.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	1963.
3.4	Functioneert alles naar behoren? → Lopen afvoeren goed door, werkt de apparatuur, enz.?	Ja.

4. Kadastrale gegevens		
4.1	Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak en wat is de perceeloppervlakte?	Gemeente Harderwijk Sectie B, nummer 3262 Perceeloppervlakte 1.796 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Gezamenlijk.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het zuiden.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 40,00 x 30,00 meter.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar? <i>(vanaf 2024 worden de regels voor het hebben van asbest in woningen verscherpt. Kijk voor meer informatie op www.rijksoverheid.nl)</i>	Ja, in de woning en in het bijgebouw. De asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van de verkopers.
5.2	Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld? Zo ja, is hier een certificaat van (K.I.W.A.)?	Nee.
5.3	Ben u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?	Nee.

6. Omgeving		
6.1	Hoe is de gezinssamenstelling van de burenen?	Senioren.
6.2	Hebben uw directe burenen, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?	Nee.
6.3	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? → Stankoverlast, geluidsoverlast, etc.	Nee.
6.4	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend welke voor koper wetenswaardig zijn?	Nee.
6.5	Hoe is de parkeerverzorging in de omgeving?	Goed, op eigen terrein.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist? Zo ja, wat zijn hier de kosten van?	Nee.

7. Kwalitatieve zaken		
7.1	Rusten er, voor zover u bekend, op uw onroerende zaak bijzondere erfdoelbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	Nee.
7.2	Is er voor de verkoop toestemming of goedkeuring vereist van derden? → Gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, Vereniging van Eigenaren.	Nee.
7.3	Zijn er fiscale bijzonderheden? → B.T.W., bouwgrond, voordeel overdrachtsbelasting.	Nee.
7.4	Is er sprake van aanwijzing in het kader van de Monumentenwet? → Beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk of rijksmonument.	Nee.
7.5	Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	Nee.

7.6	Is er gebouwd of verbouwd zonder de vereiste vergunning en/of melding?	Nee.
7.7	Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?	Ja.
7.8	Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	Nee.

8. Financiële zaken

8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 575.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2022
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 527,91
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 350,--

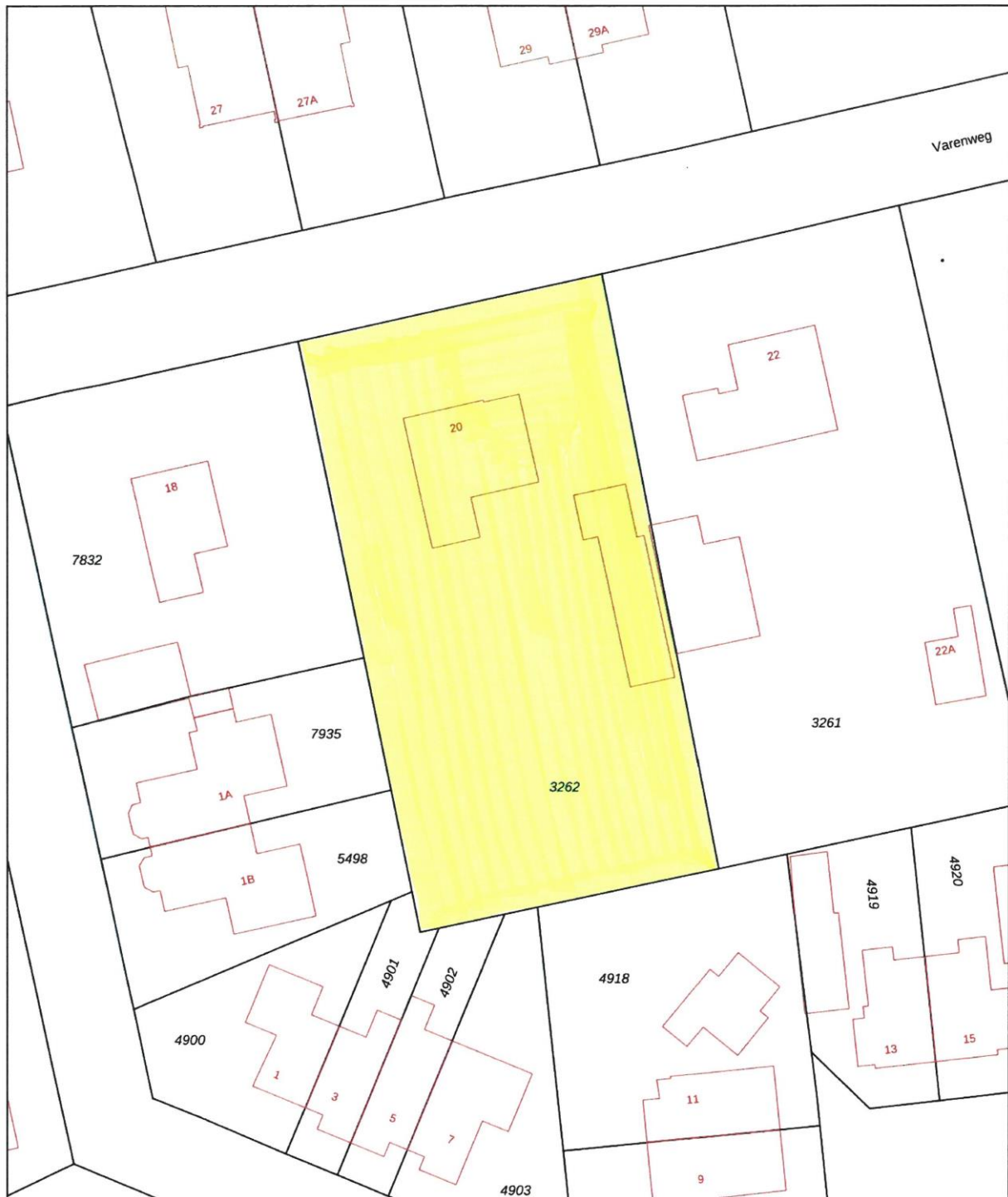
9. Overig


9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de bijkeuken.
9.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	De Cv-ketel is gehuurd en kan worden overgenomen of wordt weggehaald voor de oplevering door de verkopers. (€ 35,- p/m.)
9.4	Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?	Ja, af te tappen in de bijkeuken.

9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?

Het object is gebouwd in 1963. In de overeenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt opgenomen dat koper bekend is dat de onroerende zaak oud is wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van ouderdom komen voor rekening en risico van koper.

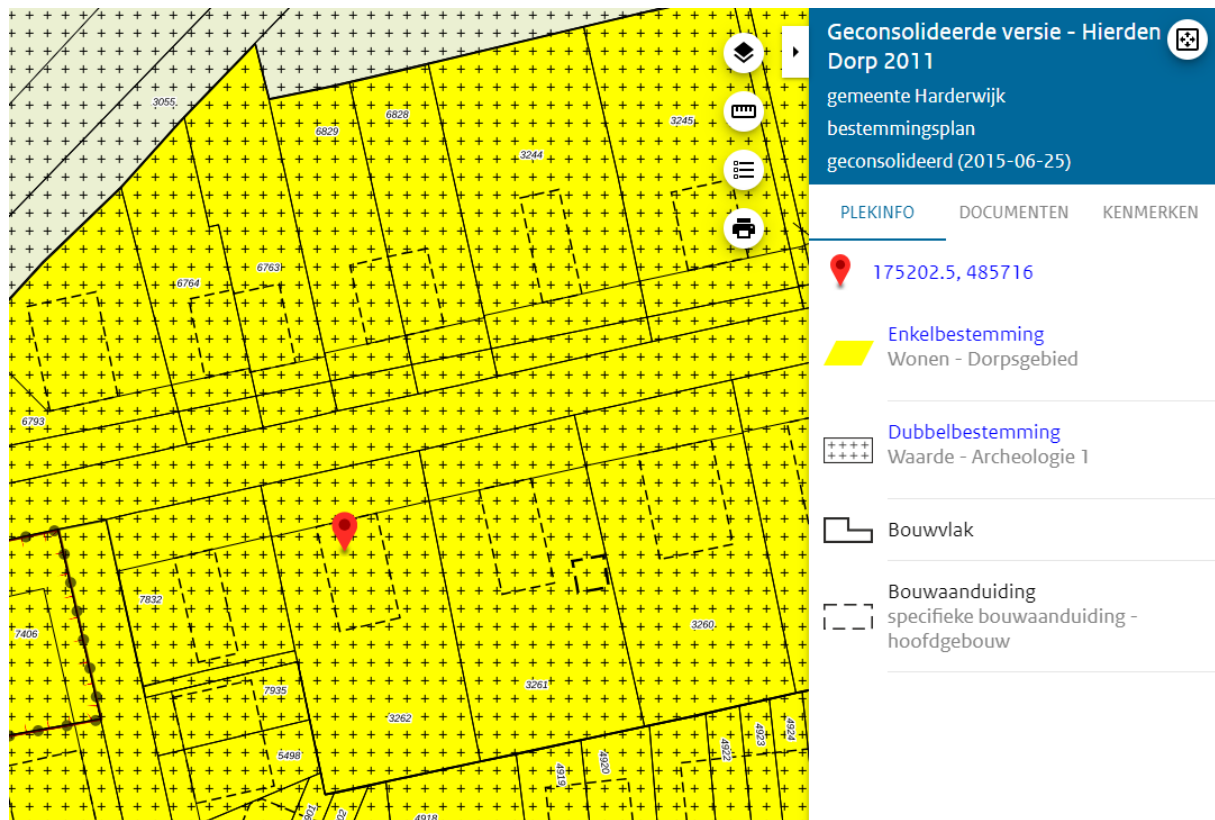
Verkoper is geen bewoner van het object geweest en kan derhalve niet instaan voor eventuele gebreken, die bekend zouden zijn als verkoper er wel gewoond zou hebben. De niet-zelfbewoningsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst. Ook wordt de asbestclausule opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s).



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3262</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 2023
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Artikel 16 Wonen - Dorpsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen - Dorpsgebied](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen dan wel niet meer dan 1 indien op het moment van inwerkingtreding van dit plan nog geen woning aanwezig is;
- b. recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. parkeerplaatsen;
- j. woonstraten en wegen met een buurtontsluitende functie;
- k. verkeersvoorzieningen, waaronder afscheidingen, lichtmasten, verkeersborden, alsmede voorzieningen voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

Onder wonen is mede begrepen:

- a. het uitoefenen van het aan huis verbonden beroep;
- b. bed & breakfast en/of gastenverblijf.

In de bestemming zijn seksinrichtingen niet begrepen.

16.2 Bouwregels

16.2.1

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 meter dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 2. bijbehorend bouwwerken tevens buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijbehorend bouwwerken';
 3. erkers tevens buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw met dien verstande dat de erker:
 - a. geen grotere bouwdiepte mag hebben dan 1,5 m;
 - b. geen grotere goothoogte mag hebben dan 3 m;
 - c. geen grotere breedte mag hebben dan 75% van de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw waartoe zij behoort;
 - d. niet tot gevolg mag hebben dat de afstand van het hoofdgebouw tot de aan de weg gelegen perceelgrens minder dan 2 m bedraagt;
- b. hoofdgebouwen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw', met dien verstande dat voor zover de oppervlakte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' minder bedraagt dan 150 m², mogen hoofdgebouwen tevens direct aansluitend aan die aanduiding worden gebouwd, mits het betreffende aanduidingsvlak volledig is bebouwd;
- c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand, twee-aaneengebouwd of aaneengebouwd worden gebouwd;
- d. per afzonderlijk bouwperceel gelden de volgende regels:
 1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer dan 50% bedragen;
 2. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 150 m² dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 3. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3,5 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
 4. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 9 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
 5. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken, bedraagt maximaal 3 m;
 6. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, bedraagt maximaal 4,5 m;
 7. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorste aanduidingsgrens van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw" bedraagt minimaal 5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "bijbehorend bouwwerk" bijbehorende bouwwerken voor de voorste aanduidingsgrens zijn toegestaan;
 8. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw.

16.2.2

Voor het bouwen van recreatiewoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' gelden de volgende regels:

- a. het aantal recreatiewoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
- b. het is niet toegestaan onder de recreatiewoning een kelder te realiseren;
- c. de oppervlakte per recreatiewoning bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m.

16.2.3

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 50 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

16.2.4

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en/of niet zijnde bijbehorende bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van de woning bedraagt niet meer dan 1 m en achter de voorgevelrooilijn van de woning niet meer dan 2 m;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde en/of niet zijnde bijbehorende bouwwerken, bedraagt niet meer dan 3 m.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van de gebouwen waarvan de maximaal toegestane bouwhoogte 3 m bedraagt;
- b. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- c. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid **16.2.1** sub d onder 7 en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bijbehorend bouwwerken maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 20% bedraagt, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld;
- b. het bepaalde in artikel **16.2.1** sub d onder 9 ten behoeve van een grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorend bouwwerken, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorend bouwwerken niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorend bouwwerken bij een hoofdgebouw niet meer bedraagt dan maximaal:

oppervlakte bouwperceel	maximale oppervlakte bijbehorend bouwwerken
tot 350 m ²	50 m ²
350 m ² tot 500 m ²	65 m ²
500 m ² tot 750 m ²	75 m ²
750 m ² tot 1.000 m ²	90 m ²
1.000 m ² tot 2.000 m ²	125 m ²
2.000 m ² of meer	150 m ²

- c. het bepaalde in artikel **16.2.1** sub d onder 9 en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m² bedraagt in verband met het hobbymatig houden van vee, met dien verstande dat:
 - 1. ten behoeve van het hobbymatig houden van vee over minimaal 5.000 m² onbebouwde gronden direct grenzend aan het bouwperceel of daarvan onderdeel uitmakend kan worden beschikt;
 - 2. de noodzaak van de extra oppervlakte aan bijbehorend bouwwerken moet worden aangetoond.
- d. het bepaalde in artikel 16.2.1 sub d onder 8 voor het uitbreiden van bijbehorende bouwwerken bij een woning, mits de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan is toegestaan bij de omvang van het bouwperceel zoals weergegeven in de in artikel 16.4 sub b onder 2 opgenomen tabel. De toegestane oppervlakte uit de tabel mag worden vermeerderd als bebouwing wordt gesloopt, met dien verstande dat:
 - 1. 50% van de oppervlakte van te slopen bestaande bebouwing boven de in de tabel genoemde oppervlakte mag worden terug gebouwd;
 - 2. de te slopen bebouwing op hetzelfde bouwperceel staat;
 - 3. de toegestane oppervlakte in de tabel met maximaal 250m² mag worden verhoogd.
- e. deze afwijkingen zijn slechts toelaatbaar indien voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:
 - 1. de afwijking stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

2. voorzien moet worden in landschappelijke inpassing;
 3. de economische haalbaarheid verzekerd is.
- f. de plaats van het bouwvlak op het perceel Mheenbroekweg, kadastraal bekend HDW00B 06014G, met dien verstande dat het bouwvlak binnen het perceel kan worden verplaatst mits de economische uitvoerbaarheid is aangetoond en gewaarborgd.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het bewonen van vrijstaande bijbehorend bouwwerken.

16.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen;
- b. het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen.

16.5.2 Aan huis verbonden beroep

In afwijking van het gestelde onder 16.5.1, sub a wordt onder strijdig gebruik niet begrepen het uitoefenen van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat niet meer dan 40% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van de tot een bouwperceel behorende gebouwen, tot een maximum van 75m² voor het aan huis verbonden beroep mag worden gebruikt.

16.5.3 Bed & breakfast en/of gastenverblijf

In afwijking van het gestelde in artikel 16.5.1 sub a, wordt onder strijdig gebruik niet begrepen het gebruik ten behoeve van bed & breakfast en/of gastenverblijf, met dien verstande dat:

- a. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- b. het een kleinschalige verblijfsaccommodatie betreft met maximaal 7 slaapkamers, die deel uitmaakt van een woning;
- c. het een ondergeschikte nevenactiviteit ten opzichte van de functie wonen betreft, waarbij het gebruik beperkt is tot 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 100 m²;
- d. de activiteiten geen afbreuk mogen doen aan de woonfunctie;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, uitgaande van de parkeernormen zoals opgenomen in de laatst vastgestelde Parkeernormennota Harderwijk.

16.5.4 Cumulatie

Het gezamenlijk oppervlak dat wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep, bed & breakfast en/of gastenverblijf, zoals bedoeld in artikel 16.5.2 en 16.5.3, mag niet meer bedragen dan 40% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [16.1](#) ten behoeve van het houden van een kleinschalig kampeerterrein met daarbij behorende voorzieningen voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied 1', met dien verstande dat een stacaravan niet is toegestaan. Deze afwijking is slechts toelaatbaar indien voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:

- a. de functie van de hoofdbestemming blijft in overwegende mate behouden;
- b. het is alleen toegestaan ten behoeve van recreatief verblijf kampeermiddelen te plaatsen of geplaatst te houden in de periode van 31 maart tot en met 31 oktober van elk kalenderjaar. In de resterende periode van het jaar mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
- c. het bouwen van bouwwerken ten behoeve van het kampeerterrein is alleen toegestaan binnen de bouwregels zoals opgenomen in artikel [16.2](#) met een maximum van 50 m². Deze oppervlakte wordt niet meegeteld bij de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorend bouwwerken bij het hoofdgebouw;
- d. voorzien moet worden in landschappelijke inpassing;
- e. de aanwezige cultuurhistorische en/of natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig te zijn;
- g. de activiteit mag geen onevenredige afbreuk doen aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. het kleinschalig kamperen mag geen onevenredige nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
- i. kampeermiddelen mogen niet worden gebruikt ten behoeve van permanente bewoning;
- j. de economische haalbaarheid verzekerd is.

Bijkomende voorwaarden:

Lijst van zaken:

Wat hoort nu wel en wat niet bij de woning? De lijst van zaken is opgemaakt om duidelijkheid te scheppen. Deze lijst wordt bij de oplevering nagelopen om te controleren of alles in orde is.

Informatielijst:

De verkoper heeft een informatielijst ingevuld. Verkoper is wettelijk verplicht bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Deze lijst wordt altijd nauwkeurig ingevuld. Het geeft u echter geen garantie dat alles volledig in orde is. Naast deze mededelingsplicht van verkoper heeft koper ook een onderzoeksplicht. Dat houdt simpelweg in dat u goed moet letten op gebreken bij de bezichtiging.

Bij de gegeven informatie is ervan uitgegaan, dat de onroerende zaak voor hetzelfde doel gebruikt wordt als verkoper doet. Mocht koper een afwijkend gebruik voor ogen hebben, dan dient hij zelf na te gaan of dit gebruik praktisch mogelijk is en niet op bezwaren van overheden en/of derden zal stuiten.

De informatie is afkomstig van verkoper. De makelaar en/of diens medewerkers hebben de gegeven informatie geverifieerd, voor zover dit mogelijk is. Zij zijn niet aansprakelijk voor de onjuistheid hiervan.

Tekeningen/afmetingen:

De in de verkoopdocumentatie gemelde afmetingen en inhoud zijn indicatief. De sfeerplattegronden zijn opgenomen teneinde een gegadigde ideeën aan te reiken hoe de woning ingericht kan worden. Koper heeft verklaard bij het ondertekenen van de koopovereenkomst voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de afmetingen van het gekochte op te nemen en te controleren. Eventuele afwijkingen zijn mogelijk en deze zijn voor risico van koper.

Koopovereenkomst:

De NVM-koopovereenkomst wordt opgemaakt nadat partijen overeenstemming over de prijs en overige voorwaarden hebben bereikt.

In deze koopovereenkomst wordt onder andere vastgelegd dat de koper een waarborgsom dient te storten of een bankgarantie dient te stellen bij de notaris ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom.

Een ontbindende voorwaarde van financiering voor een termijn van circa 6 weken kan in de koopovereenkomst worden opgenomen. Dit houdt in dat de koopovereenkomst wordt getekend, maar dat de koop ontbonden kan worden indien koper zijn financiering binnen deze termijn niet rond krijgt.

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper. Indien de gekozen notaris ongebruikelijke kosten aan de verkoper doorberekent (administratiekosten, dossierkosten enz.) of meer dan € 200,- (inclusief B.T.W. en kadasterkosten) berekent per door te halen hypotheek van de verkoper (royementsakte), dan zijn deze meerkosten voor rekening van de koper.

Het is mogelijk dat de notaris kosten in rekening brengt voor het wijzigen van de transportdatum. In dat geval zullen de kosten evenredig aan verkoper en koper door de notaris in rekening worden gebracht.